

УДК 332.334.2

Студ. Н.А. Калинин, А.И. Ханюткин  
Рук. Д.А. Лукин  
УГЛТУ, Екатеринбург

## **О ВИДАХ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Современный Земельный кодекс выделяет 7 категорий земель, каждая из которых может делиться на виды разрешенного использования. Земли сельскохозяйственного назначения используются для фермерской деятельности, рыбоводства, огородничества, садоводства, развития личного хозяйства. Земли населенных пунктов могут делиться на такие виды использования, как жилые зоны, производственные, общественно-деловые, зоны специального назначения и др. [1].

Вид разрешённого использования (ВРИ) земельного участка – это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства. Определяются они градостроительным регламентом.

Виды разрешённого использования объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне Градостроительным кодексом РФ разделены на типы [2]:

- основные;
- условно разрешённые;
- вспомогательные.

Основные ВРИ – главные виды использования участка.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель с поверхностными водами, лесного фонда, особо охраняемых природных территорий и т.д.

При необходимости изменения основного ВРИ собственник в заявительном порядке может сделать самостоятельный выбор предпочтительного вида из состава видов использования для соответствующей территориальной зоны. Установление нового ВРИ в таком случае не требует каких-либо отдельных согласований. Основные виды разрешённого использования земельных участков сгруппированы по разделам, соответствующим целевым назначениям участков.

Условно разрешённые ВРИ не относятся к основным, но введение их допустимо градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится участок. Для установления условно разрешённого ВРИ участка требуется проведение дополнительных согласований через рассмотрение в Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования и на публичных слушаниях.

Вспомогательные ВРИ являются дополнительными к основным и условно разрешённым видам использования, не могут быть самостоятельными от них и быть преимущественными, осуществляются только совместно с основными и условно разрешёнными видами использования участков. К вспомогательным относятся такие, как, например, под гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры и пр. Выбирать вспомогательные виды без выбора основного запрещено.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешёнными видами использования вспомогательные виды разрешённого использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешённый вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.

Если не произвести изменения разрешенного использования земельного участка, но в то же время использовать его не по назначению, можно оказаться привлеченным к административной ответственности. Наказание за это может быть в соответствии с Административным кодексом.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка применяется, чтобы: заработать на перепродаже (земли населенных пунктов оцениваются намного дороже земель сельскохозяйственного назначения); организовать на своем подсобном участке производственное предприятие или торговую точку; построить многоквартирный дом на участке, который предназначен для ведения подсобного хозяйства; застроить участок сельскохозяйственного назначения жилыми домами.

Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка установлен российским Земельным кодексом — ст. 8. По правилам этой статьи решение о смене категории или вида разрешенного использования участка принимается местной администрацией, которая наделена такими полномочиями. Процесс изменения категории земли подчиняется требованиям Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Для смены категории земли нужно обращаться в земельный комитет вашей администрации с ходатайством, в котором следует указать:

- кадастровый номер участка;
- действующую и предполагаемую категорию участка;
- мотивы перевода;
- сведения о правах на участок.

К ходатайству обязательно прикладываются:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
- копия вашего паспорта (для предпринимателей и предприятий — выписка из налоговой инспекции);
- заключение экологической экспертизы;

– согласие владельца участка на перевод его в другую категорию.

Для изменения целевого назначения без перевода одной категории в другую в Земельный комитет вы представляете заявление о смене вида использования вашего участка с документами на участок — кадастровым паспортом и свидетельством на собственность. Остальной перечень документов уточняет Земельный комитет. На основании требований устава вашего района, города или поселка глава администрации обязан провести публичные слушания по вопросу смены разрешенного использования земли и с учетом результатов принять решение. Публичные слушания должны пройти не позже месяца со дня подачи заявления, и их проведение должны будете оплатить вы (на основании 39 статьи Градостроительного кодекса) [2].

### *Библиографический список*

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018 г.).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018).

УДК 349.414

Маг. А.В. Караксина  
Рук. М.В. Кузьмина  
УГЛТУ, Екатеринбург

## **ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА В ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

Как известно, базисным природным ресурсом является земля. Она составляет основу хозяйственной, производственной, сельскохозяйственной деятельности, является объектом инвестирования и местом проживания людей. В процессе реализации перечисленных вариантов использования земельных ресурсов необходимо учитывать их специфические особенности, установленные законодательством.

Ст. 84 Лесного кодекса Российской Федерации предусмотрены полномочия органов местного самоуправления в области лесных отношений, однако на практике возникает ряд проблем для их реализации [1].

Согласно ст. 19 Земельного кодекса Российской Федерации, в составе муниципальной собственности могут находиться земельные участки, которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной «для обеспечения их развития» [2].